

PREFERENSI MASYARAKAT TINGGAL DI PERMUKIMAN SEMPADAN PANTAI KECAMATAN BULAK KOTA SURABAYA

Catur Widiyanto, I Nyoman Suluh Wijaya, Wara Indira Rukmi

Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota Fakultas Teknik Universitas Brawijaya
Jalan Mayjen Haryono 167 Malang 65145 -Telp (0341)567886
Email: mascatur20@gmail.com

ABSTRAK

Kecamatan Bulak adalah salah kecamatan yang terdampak dari perkembangan Kota Surabaya, hal ini terlihat dari adanya permukiman yang tumbuh di sempadan pantai. Karena tingginya harga lahan di Kota Surabaya mengakibatkan masyarakat pesisir mencoba untuk memenuhi kebutuhan lahannya sendiri dengan cara reklamasi/pengurukan. Berdasarkan analisa yang dilakukan untuk melihat perubahan garis pantai sejak tahun 2010 hingga 2019 terlihat adanya reklamasi yang dilakukan oleh masyarakat dengan luas total 2,74 hektar. Padahal sempadan pantai merupakan kawasan lindung yang tidak seharusnya dijadikan sebagai kawasan permukiman. Kondisi ini diperparah dengan Kecamatan Bulak sebagai daerah yang rawan terdampak banjir rob atau pasang air laut. Penelitian ini bertujuan untuk menemukan pertimbangan utama masyarakat tinggal di permukiman sempadan pantai Kecamatan Bulak Kota Surabaya. Analisis yang digunakan adalah analisis konjoin yaitu analisis yang digunakan untuk mengevaluasi beberapa stimuli sehingga didapatkan atribut atau level atribut yang paling penting atau berpengaruh terhadap preferensi bermukim masyarakat. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa preferensi bermukim masyarakat di permukiman sempadan pantai Kecamatan Bulak dipengaruhi oleh atribut lokasi yaitu kedekatan dengan tempat kerja, atribut sosial ekonomi yaitu hubungan kekeluargaan, atribut lingkungan yaitu hubungan tetangga dan terakhir atribut aksesibilitas yaitu ketersediaan transportasi umum.

Kata Kunci : Preferensi-Bermukim; Analisis-Konjoin; Sempadan-Pantai.

ABSTRACT

Bulak sub-district is one of the sub-districts affected by the development of the city of Surabaya, it can be seen from the settlements that grow on the coastal border. Due to the high price of land in the city of Surabaya, coastal communities try to meet their own land needs by means of reclamation. Based on the analysis carried out to see changes in the coastline from 2010 to 2019, it can be seen that there was reclamation carried out by the community with a total area of 2.74 hectares. Whereas the coastal border is a protected area that should not be used as a residential area. This condition is exacerbated by Bulak District as an area prone to tidal flooding or high tides. This study aims to find out the main considerations of people living in coastal border settlements in Bulak District, Surabaya City. The analysis used is conjoint analysis, namely the analysis used to evaluate several stimuli in order to obtain the most important attribute or attribute level or influence on people's living preferences. The results of this study indicate that the preference for living in coastal border settlements in Bulak District is influenced by location attributes, namely proximity to the workplace, socio-economic attributes, namely family relationships, environmental attributes, namely neighbor relations and finally accessibility attributes, namely the availability of public transportation.

Keywords: Housing-Preference; Conjoint-Analysis; Beach-Border.

PENDAHULUAN

Hunian atau tempat tinggal menjadi kebutuhan pokok manusia sebagai sarana untuk melindungi diri, pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta menjadi aset bagi pemiliknya (UU Nomor 11 Tahun 2011). Hunian merupakan kebutuhan pokok jangka panjang, sehingga kelayakan terhadap suatu hunian perlu diperhatikan. Dalam Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan

dan Kawasan Permukiman telah dijelaskan hal yang perlu dipertimbangkan dalam membangun suatu hunian atau perumahan, diantaranya kesesuaian terhadap rencana tata ruang wilayah, kesesuaian terhadap rencana tata bangunan dan lingkungan, kondisi prasarana dan sarana yang memadai, menjaga kualitas bangunan, serta memperhatikan kondisi ekonomi masyarakat di sekitarnya.

Kebutuhan akan hunian terus meningkat seiring pertumbuhan jumlah penduduk. Semakin

tinggi kebutuhan akan hunian, otomatis semakin banyak lahan yang dibutuhkan. Masyarakat akan cenderung memilih tempat tinggal yang dekat dengan pusat kota karena dinilai lebih strategis dan dapat meningkatkan perekonomian mereka (Priyandianto & Manaf, 2016). Namun, ketersediaan lahan di pusat kota yang tidak sebanding dengan kebutuhan lahan mengakibatkan pemenuhan tempat tinggal di pusat kota tidak seluruhnya dapat dipenuhi. Keterbatasan dan tingginya harga lahan tersebut mendorong pembangunan ke arah pinggiran kota, serta menimbulkan tumbuhnya permukiman kumuh di tepian air, dataran dan daerah rawan bencana.

Kota Surabaya merupakan kota terbesar kedua di Indonesia setelah DKI Jakarta. Dengan luas kota sebesar 326,81 km², Kota Surabaya memiliki jumlah penduduk mencapai 3.094.732 jiwa dengan kepadatan 9.469,51 jiwa/km². Jumlah penduduk Kota Surabaya terus meningkat, dalam kurun waktu 5 tahun dari tahun 2014 – 2018, pertumbuhan jumlah penduduk mencapai 2,05% setiap tahunnya. Tidak hanya jumlah penduduk, angka pernikahan atau keluarga baru setiap tahunnya juga mengalami pertumbuhan, pada tahun 2014 – 2018 terhitung rata-rata angka pernikahan sebesar 18.303 keluarga/tahun (Badan Pusat Statistik, 2019). Dengan adanya pertumbuhan jumlah penduduk dan angka pernikahan ini, artinya Kota Surabaya setiap tahunnya membutuhkan hunian baru rata-rata sebesar 18.303/tahun. Jumlah ini belum dipengaruhi oleh masyarakat yang datang dari luar kota dan menetap di Kota Surabaya dengan jumlah rata-rata dalam 5 tahun sebesar 46.995 jiwa/tahun.

Keterbatasan lahan dan tingginya harga lahan di pusat Kota Surabaya mengakibatkan pertumbuhan permukiman mengarah ke pinggiran kota dan menimbulkan tumbuhnya permukiman kumuh, serta memungkinkan tumbuhnya permukiman pada zona lindung, seperti pada sempadan rel kereta, sempadan sungai, maupun sempadan pantai. Berdasarkan Peraturan Walikota Surabaya Nomor 34 tahun 2019, terdapat 26 kelurahan di Kota Surabaya dengan luas 145,89 Ha yang termasuk dalam kawasan prioritas peningkatan kualitas perumahan dan permukiman. Tumbuhnya permukiman kumuh disebabkan karena ketidakmampuan masyarakat berpenghasilan rendah untuk menjangkau/membeli perumahan yang layak, sehingga mereka lebih memilih

bermukim di suatu tempat dengan kepadatan bangunan yang tinggi dan kondisi bangunan yang apa adanya. Kondisi ini semakin parah dengan adanya reklamasi di sepanjang pantai sejak tahun 2010 – 2019 yang tidak memperhatikan studi kelayakan teknis terkait reklamasi.

Selain karena ketidakmampuan masyarakat untuk membeli rumah, masyarakat juga memiliki preferensi tersendiri dalam menentukan tempat tinggalnya. Menurut Asyah (2014) dalam penelitiannya, faktor-faktor yang mempengaruhi pemilihan bermukim diantaranya adalah ketersediaan sarana dan prasarana, aksesibilitas dan kondisi perumahan.

Berdasarkan latar belakang dan identifikasi masalah tersebut maka perlu adanya sebuah penelitian untuk menggali faktor-faktor yang dipertimbangkan masyarakat dalam menentukan tempat tinggal. Tujuan penelitian ini adalah untuk mendapatkan kesimpulan faktor-faktor yang dipertimbangkan masyarakat dalam menentukan tempat tinggal. Harapannya penelitian ini dapat menjadi masukan bagi pemerintah ataupun pihak terkait untuk merumuskan kebijakan yang baik.

Preferensi Bermukim

Preferensi adalah suatu sikap selera subjektif (individu) bersifat independent dan menyukai atau tidak disukai terhadap suatu obyek yang merupakan kecenderungan atas pilihan tertentu berdasarkan pada kebutuhan-kebutuhan tertentu sesuai dengan yang diinginkan (Hudri, 2020, p.56). Menurut Ma'ruf (2006), preferensi adalah rasa lebih suka pada sesuatu dibandingkan pada yang lainnya. Dalam ilmu pemasaran, mengetahui preferensi konsumen adalah bagian yang penting karena akan mempengaruhi keberhasilan penjualan suatu produk.

Preferensi bermukim adalah keinginan atau kecenderungan seseorang untuk bermukim atau tidak bermukim di suatu tempat (Sinulingga, 2005). Setiap individu atau kelompok memiliki preferensi sendiri dalam menentukan tempat tinggal yang baik menurut mereka. Faktor-faktor yang mempengaruhi preferensi bermukim menurut Wijaya et al (2018) adalah atribut unit rumah, atribut aksesibilitas atribut lingkungan dan atribut infrastruktur. Sedangkan menurut Priyandianto & Manaf (2016) preferensi bermukim dipengaruhi beberapa faktor, yaitu faktor fisik dan lokasi, faktor sarana dan prasarana, faktor lingkungan sosial, serta faktor persepsi dan kondisi ekonomi.

METODE PENELITIAN

Penelitian tentang “Preferensi masyarakat tinggal di kawasan sempadan pantai Kecamatan Bulak Kota Surabaya” merupakan bagian dari penelitian kuantitatif. Metode penelitian kuantitatif adalah metode penelitian tradisional yang berlandaskan pada filsafat positivisme dan memenuhi kaidah-kaidah ilmiah yaitu konkrit/empiris, obyektif, terukur, rasional dan sistematis (Sugiyono, 2018). Penelitian kuantitatif tidak terlepas dari angka-angka dan analisis statistik sehingga dalam penelitian ini peneliti akan menggunakan Teknik analisis konjoin untuk mengetahui preferensi bermukim masyarakat. Variabel penelitian didapatkan dari hasil studi literatur dan survei pendahuluan. Sumber literatur yang digunakan adalah hasil penelitian berupa jurnal yang telah dipublikasikan, sedangkan survei pendahuluan dilakukan dengan wawancara kepada beberapa ketua RW.

Tabel 1 Variabel Penelitian

Variabel	Sub Variabel	Indikator	Sumber
Faktor internal	Faktor sosial dan ekonomi	Hubungan kekeluargaan	Survei Primer (2020)
		Keterjangkauan harga tanah	Wijaya et al (2018)
	Faktor aksesibilitas	Ketersediaan transportasi umum	Haris et al (2020)
		Kondisi jalan	Haris et al (2020)
Faktor eksternal	Faktor lokasi	Kedekatan dengan tempat kerja	Survei primer (2020)
		Kedekatan dengan ruang terbuka hijau	Priyandianto et al (2016)
		Kedekatan dengan tempat wisata	Priyandianto et al (2016)
	Faktor lingkungan	Kedekatan dengan sarana perdagangan	Survei primer (2022)
		Keamanan	Wijaya et al (2018)
		Hubungan tetangga	Priyandianto (2016)

Analisis Konjoin

Analisis konjoin adalah Teknik analisis yang digunakan untuk meneliti dampak atribut-atribut suatu benda atau jasa secara serempak terhadap

Tabel 3 Stimuli Analisis Konjoin

Stimuli	Faktor Sosial dan Ekonomi	Faktor Aksesibilitas	Faktor Lokasi	Faktor Lingkungan
P1	Hubungan Kekeluargaan	Kondisi Jalan	Kedekatan dengan Ruang Terbuka Hijau	Keamanan
P2	Hubungan Kekeluargaan	Ketersediaan Transportasi Umum	Kedekatan dengan Tempat Wisata	Hubungan Tetangga
P3	Hubungan Kekeluargaan	Ketersediaan Transportasi Umum	Kedekatan dengan Tempat Kerja	Keamanan

preferensi seseorang terhadap suatu benda atau jasa (Gudono, 2017). Teknik analisis yang digunakan adalah analisis konjoin dengan menggunakan aplikasi *IBM SPSS Statistic 25*. Analisis konjoin memungkinkan responden mengevaluasi beberapa stimuli sehingga dihasilkan faktor yang paling dipertimbangkan dalam menentukan tempat tinggal. Berikut ini langkah-langkah dalam analisis konjoin.

1) Memformulasikan masalah

Memformulasikan masalah perlu ditentukan kontribusi faktor-faktor yang mempengaruhi preferensi bermukim. Dalam analisis konjoin faktor-faktor tersebut biasanya disebut dengan atribut dan level atribut. Berdasarkan latar belakang penelitian ini maka atribut dan level atribut ditentukan sebagaimana pada **Tabel 2**.

Tabel 2 Atribut dan Level Atribut

No	Atribut	Level Atribut
1	Faktor sosial ekonomi	Hubungan kekeluargaan
		Keterjangkauan harga tanah
2	Faktor aksesibilitas	Ketersediaan transportasi umum
		Kondisi jalan
3	Faktor lokasi	Kedekatan dengan tempat kerja
		Kedekatan dengan ruang terbuka hijau
		Kedekatan dengan tempat wisata
		Kedekatan dengan sarana perdagangan
4	Faktor lingkungan	Keamanan
		Hubungan tetangga

2) Menyusun stimuli

Stimuli adalah kombinasi antar level atribut pada masing-masing atribut. Sehingga dari tabel X maka jumlah stimuli yang dapat dibentuk adalah

$$\text{Jumlah stimuli} = 2 (\text{atribut sosial ekonomi}) \times 2 (\text{atribut aksesibilitas}) \times 4 (\text{atribut lokasi}) \times 2 (\text{atribut lingkungan}) = 32 \text{ stimuli.}$$

Green dalam Gudono (2017) berpendapat bahwa kombinasi lebih dari 30 macam sukar dianalisis oleh responden. Oleh karena jumlah stimuli direduksi dengan metode *orthogonal design* sehingga menghasilkan stimuli berikut.

Stimuli	Faktor Sosial dan Ekonomi	Faktor Aksesibilitas	Faktor Lokasi	Faktor Lingkungan
P4	Keterjangkauan Harga Tanah	Ketersediaan Transportasi Umum	Kedekatan dengan Ruang Terbuka Hijau	Hubungan Tetangga
P5	Keterjangkauan Harga Tanah	Kondisi Jalan	Kedekatan dengan Tempat Kerja	Hubungan Tetangga
P6	Keterjangkauan Harga Tanah	Kondisi Jalan	Kedekatan dengan Tempat Wisata	Keamanan
P7	Keterjangkauan Harga Tanah	Ketersediaan Transportasi Umum	Kedekatan dengan Sarana Perdagangan	Keamanan
P8	Hubungan Kekeluargaan	Kondisi Jalan	Kedekatan dengan Sarana Perdagangan	Hubungan Tetangga

- 3) Memutuskan bentuk input data
 Bentuk input data yang digunakan dalam penelitian ini adalah menggunakan data non metrik, karena dalam hal ini responden diminta memberi penilaian dalam bentuk data *rank-order* atau data dengan skala ordinal.
- 4) Memilih desain analisis konjoin
 Penyajian informasi atribut yang akan dievaluasi oleh responden menggunakan metode *full-profile* karena metode ini relatif lebih mudah dipahami dan banyak diaplikasikan pada analisis konjoin.
- 5) Mengumpulkan dan menafsirkan data
 Analisis data dapat dilakukan dengan beberapa macam teknik analisis, seperti misalnya dengan menggunakan ANOVA, *dummy regression*, dan *part-worth functions*.
- 6) Menilai reliabilitas dan validitas
 Uji reliabilitas dihitung dengan menggunakan perhitungan korelasi *Pearson's R* dan *Kendall's tau*.
- 7) Melakukan simulasi
 Peneliti melakukan simulasi untuk meramalkan preferensi responden terhadap pertimbangan memilih tempat tinggal.

Populasi dan Sampel

Populasi

Populasi diartikan sebagai generalisasi yang terdiri atas objek/subjek yang mempunyai kualitas dan karakteristik tertentu (Sugiyono, 2018). Populasi dalam penelitian ini adalah rumah yang masuk dalam kawasan sempadan pantai, yaitu rumah yang berada 100 meter dari titik pasang tertinggi ke arah darat. Agar mendapatkan populasi tersebut maka penentuan populasi didasarkan pada hasil analisis *overlay* antara guna lahan dan kawasan sempadan sehingga dihasilkan delineasi perumahan yang masuk dalam kawasan sempadan. Dari hasil analisis *overlay* tersebut berhasil diidentifikasi jumlah populasi sejumlah 1.857 rumah.

Berikutnya pada setiap rumah akan diberikan kode khusus untuk menandakan bahwa rumah tersebut termasuk dalam populasi. Sehingga persebaran populasi sebagai berikut:

Tabel 4 Populasi

Kelurahan	RW	RT	Jumlah Populasi	Kode
Kelurahan Kedung Cowek	02	01	78	C21.001 – C21.078
		02	106	C22.001 – C22.106
		03	161	C23.001 – C23.161
	03	01	110	C31.001 – C31.110
		02	90	C32.001 – C32.090
		03	126	C33.001 – C33.126
Kelurahan Kenjeran	01	02	20	K12.001 – K12.020
		03	115	K13.001 – K13.115
	02	01	34	K21.001 – K21.034
		02	81	K22.001 – K22.081
		03	36	K23.001 – K23.036
		04	110	K24.001 – K24.110
		05	47	K25.001 – K25.047
		06	100	K26.001 – K26.100
Kelurahan Sukolilo Baru	02	01	65	S21.001 – S21.065
		02	109	S22.001 – S22.109
		03	58	S23.001 – S23.058
		04	126	S24.001 – S24.126
		05	63	S25.001 – S25.063
	03	01	108	S31.001 – S31.108
		02	71	S32.001 – S32.071
		03	64	S33.001 – S33.064
		04	53	S34.001 – S34.053
		05	26	S35.001 – S35.026
Jumlah Populasi			1.857	

Sampel

Sampel adalah bagian kecil dari jumlah dan karakteristik yang dimiliki oleh populasi (Sugiyono, 2018). Teknik yang digunakan dalam pengambilan sampel adalah *probability sampling* yaitu pengambilan sampel yang memberikan peluang yang sama bagi setiap anggota/populasi untuk dipilih menjadi sampel. Teknik *probability sampling* yang digunakan adalah simple random sampling, yaitu pengambilan anggota sampel dari populasi dilakukan secara acak sederhana tanpa memperhatikan strata yang ada dalam populasi tersebut. Sedangkan untuk menentukan jumlah sampel yang diambil dihitung menggunakan rumus slovin.

$$n = \frac{N}{1 + N(e)^2}$$

Tabel 5 Persebaran Sampel

Kelurahan	RW	RT	Jumlah Sampel	Sampel		
Kelurahan Kedung Cowek	02	01	4	C21.065, C21.042, C21.012, C21.071		
		02	5	C22.019, C22.093, C22.024, C22.032, C22.049		
		03	8	C23.101, C23.003, C23.093, C23.035, C23.007, C23.113, C23.130, C23.064		
	03	01	6	C31.107, C31.063, C31.069, C31.089, C31.080, C31.091		
		02	5	C32.069, C32.039, C32.075, C32.032, C32.016		
		03	6	C33.009, C33.088, C33.044, C33.063, C33.001, C33.039		
Kelurahan Kenjeran	01	02	1	K12.012		
		03	6	K13.097, K13.040, K13.082, K13.089, K13.067, K13.011		
	02	01	2	K21.003, K21.033		
		02	4	K22.022, K22.031, K22.068, K22.069		
		03	2	K23.017, K23.026		
	04	04	6	K24.002, K24.003, K24.026, K24.052, K24.054, K24.061		
		05	2	K25.015, K25.029		
		Kelurahan Sukolilo Baru	02	01	3	S21.034, S21.039, S21.064
				02	6	S22.065, S22.070, S22.073, S22.078, S22.094, S22.098
				03	3	S23.011, S23.017, S23.022
04	6			S24.025, S24.052, S24.066, S24.101, S24.116, S24.123		
05	3			S25.014, S25.039, S25.063		
03	01	6	S31.036, S31.060, S31.071, S31.072, S31.082, S31.091			
	02	4	S32.014, S32.018, S32.028, S32.061			
	03	3	S33.001, S33.011, S33.031			
	04	3	S34.014, S34.021, S34.036			
	05	1	S35.019			
Jumlah Sampel			95			

Keterangan :

n : Jumlah sampel

N : Jumlah populasi

e : *marginal error* (persentase karena ketidaktekelitian) = 10%

$$n = \frac{1857}{1 + 1857(0,1)^2} = 95 \text{ responden}$$

Agar sampel tersebar secara merata dan tidak berkumpul pada titik tertentu, maka pengambilan sampel dilakukan secara proporsional sesuai jumlah populasi pada masing-masing RW dan RT. Teknik pengambilan yang digunakan adalah secara acak sederhana menggunakan fungsi *RAND()* pada aplikasi *Microsoft Excel*. Sehingga persebaran jumlah sampel seperti yang termuat dalam Tabel 5.

HASIL DAN PEMBAHASAN

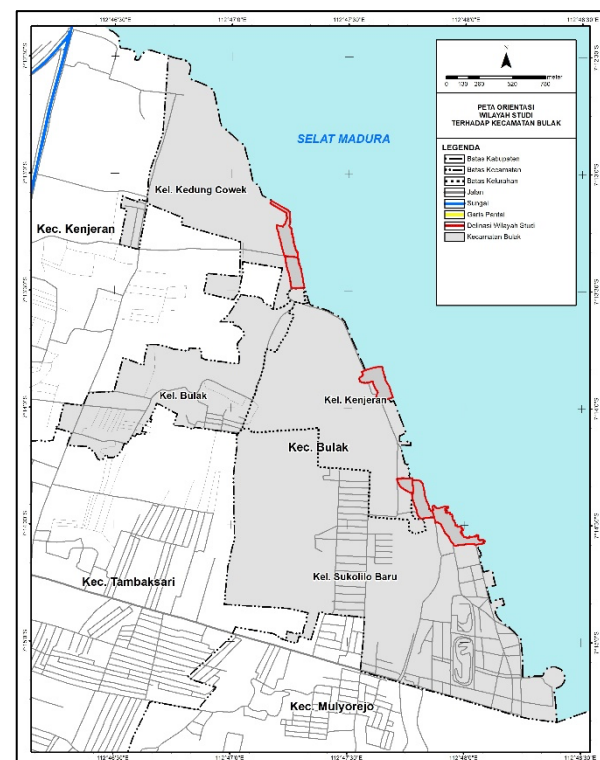
Gambaran Umum Wilayah

Kecamatan Bulak merupakan salah satu kecamatan yang masuk dalam bagian administrasi Kota Surabaya. Kecamatan Bulak memiliki luas 6,5 km² yang terbagi ke dalam 4 kelurahan, yaitu Kelurahan Kenjeran, Kelurahan Bulak, Kelurahan Kedung Cowek dan Kelurahan Sukolilo Baru. 3 kelurahan diantaranya memiliki permukiman yang berada di sempadan pantai, yaitu Kelurahan Kedung Cowek, Kelurahan Kenjeran dan Kelurahan Sukolilo Baru. Kelurahan

yang paling luas adalah Kelurahan Sukolilo Baru dengan Luas 3,17 km².

Tabel 6 Luas Kecamatan Bulak

Kelurahan	Luas (km ²)	Persentase Terhadap Luas Kecamatan (%)
Kenjeran	0,97	15
Bulak	1,3	20
Kedung Cowek	1,06	16
Sukolilo Baru	3,17	49
Kecamatan Bulak	6,5	100



Gambar 2 Peta Administrasi Kecamatan Bulak

Tabel 7 Luas Guna Lahan Sempadan Pantai Kecamatan Bulak

No	Guna Lahan	Luas (Ha)
1	Perumahan Non Formal	17,66
2	Perumahan Formal	1,90
3	Sarana Pemerintahan	0,06
4	Sarana Peribadatan	0,17
5	Sarana Pariwisata	5,14
6	Sarana Olahraga	0,63
7	Ruang Terbuka Hijau	12,18
8	Sawah	3,91
9	Kolam	1,57
Total		43,22

Berdasarkan Tabel 7, dapat diketahui bahwa penggunaan lahan terbesar pada sempadan pantai Kecamatan Bulak adalah perumahan non formal dengan luas 17,66 Ha. Berikutnya yaitu penggunaan lahan untuk ruang terbuka hijau atau lahan belum terbangun dengan luas 12,18 Ha. Sedangkan guna lahan yang paling kecil adalah sarana peribadatan dengan luas 0,17 Ha.

Karakteristik Responden

Jumlah Kepala Keluarga

Kepala keluarga adalah seseorang yang dianggap bertanggungjawab atau mewakili dari sekelompok anggota keluarga. Setiap responden dianggap mewakili satu keluarga dan satu rumah. Sehingga jawaban responden terkait jumlah kepala keluarga yang tinggal dalam satu rumah ditampilkan pada **Tabel 8**.

Tabel 8 jumlah kepala keluarga

No	Jumlah KK	Jumlah (responden)
1	1 KK	91
2	2 KK	4
3	3 KK	0
4	4 KK	0
5	5 KK	0
Total		95

Dari Tabel 8 dapat diketahui bahwa rumah yang berada di sempadan pantai hampir seluruhnya dihuni oleh 1 keluarga yaitu dengan jumlah 91 rumah, hal ini karena rata-rata orang tua yang telah memiliki anak dan anaknya sudah menikah dibuatkan rumah baru atau tidak tinggal lagi bersama orang tuanya. Hanya terdapat 4 rumah yang dihuni oleh 2 keluarga. Rata-rata yang dihuni oleh 2 keluarga adalah anak yang sudah menikah namun masih bergabung dengan orang tuanya.

Lama Bermukim

Lama bermukim adalah jangka waktu responden tinggal di permukiman sempadan pantai Kecamatan Bulak sejak pertama tinggal hingga saat ini. Jangka waktu masing-masing

responden dapat berbeda dan dipengaruhi oleh beberapa faktor seperti kelahiran, pernikahan, dan lainnya.

Tabel 9 Lama Bermukim

No	Tahun	Jumlah (responden)
1	< 1 tahun	0
2	1 - 5 tahun	7
3	6 - 10 tahun	16
4	11 - 15 tahun	17
5	> 15 tahun	55
Total		95

Dari Tabel 9 dapat diketahui bahwa lama bermukim responden yang paling banyak adalah lebih dari 15 tahun dengan jumlah 55 responden. Sedangkan yang paling sedikit adalah antara 1 – 5 tahun dengan 7 responden. Responden yang tinggal di permukiman sempadan pantai lebih dari 15 tahun adalah mereka yang memang lahir dan besar di permukiman tersebut. Sedangkan yang tinggal antara 1 – 5 tahun disebabkan karena faktor lain, seperti pernikahan, pekerjaan, dan lainnya.

Jarak Rumah Terhadap Tepi Pantai

Jarak rumah responden terhadap tepi pantai dihitung dari bagian rumah yang paling dekat dengan tepi pantai. Sehingga hasil perhitungan jarak rumah responden terhadap tepi pantai ditampilkan dalam **Tabel 10**.

Tabel 10 Jarak Rumah ke Tepi Pantai

No	Jarak	Jumlah (responden)
1	0 - 20 meter	15
2	21 - 40 meter	21
3	41 - 60 meter	26
4	61 - 80 meter	18
5	80 - 100 meter	15
Total		95

Berdasarkan Tabel 10 diketahui bahwa jarak rumah resopnden terhadap tepi pantai paling banyak berada di antara 41 – 60 meter dengan jumlah 26 rumah. Urutan berikutnya yaitu berada antara 21 – 40 meter dengan jumlah 21 rumah. Sedangkan yang paling sedikit berada antara 0 – 20 meter dan 80 – 100 meter dengan jumlah masing-masing 15 rumah.

Jenis Pekerjaan

Setiap responden memiliki pekerjaan atau sumber penghasilan masing-masing. Jenis pekerjaan responden dibagi menjadi 7 (tujuh) jenis, yaitu nelayan, buruh industri, pegawai swasta, pegawai negeri, pedagang, pensiunan dan lain-lain. Adapun jumlah responden berdasarkan jenis pekerjaannya disajikan dalam **Tabel 11**.

Tabel 11 Jenis Pekerjaan

No	Pekerjaan	Jumlah (responden)
1	Nelayan	43
2	Buruh industri	7
3	Pegawai swasta	25
4	Pegawai negeri	0
5	Pedagang	13
6	Pensiunan	0
7	Lain-lain	7
Total		95

Berdasarkan Tabel 11 dapat diketahui bahwa pekerjaan responden yang paling banyak adalah nelayan dengan jumlah 43 responden. Urutan berikutnya yaitu pegawai swasta dengan jumlah 25 responden, dan yang paling sedikit adalah lain-lain seperti kuli bangunan atau buruh dengan jumlah 7 responden. Sedangkan tidak ada responden yang bekerja sebagai pegawai negeri atau pensiunan.

Tingkat Pendapatan

Pendapatan adalah sejumlah uang yang didapatkan oleh responden dan/atau anggota keluarga lainnya untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari. Dari 95 responden didapatkan tingkat pendapatan keluarga sebagai berikut:

Tabel 12 Tingkat Pendapatan

No	Pendapatan	Jumlah (responden)
1	< Rp. 1.000.000	0
2	Rp. 1.000.001 – Rp. 1.700.000	10
3	Rp. 1.700.001 – Rp. 2.500.000	44
4	Rp. 2.500.001 – Rp. 3.500.000	35
5	> Rp. 3.500.000	6
Total		95

Berdasarkan hasil kuesioner yang disebarkan kepada 95 responden, tingkat pendapatan responden yang paling banyak berada di antara Rp. 1.700.001 – Rp. 2.500.000 dengan jumlah 44 responden. Tingkat pendapatan tertinggi adalah lebih dari Rp. 3.500.000 dengan jumlah 6 responden. Sedangkan tidak ada keluarga yang memiliki pendapatan kurang dari Rp. 1.000.000.

Tingkat Pengeluaran

Pengeluaran adalah sejumlah uang yang dibelanjakan oleh responden dan/atau anggota keluarga lainnya sesuai dengan kebutuhannya. Dari 95 responden didapatkan tingkat pengeluaran keluarga sebagai berikut:

Tabel 13 Tingkat Pengeluaran

No	Pengeluaran	Jumlah (responden)
1	< Rp. 1.000.000	0
2	Rp. 1.000.001 – Rp. 1.700.000	4
3	Rp. 1.700.001 – Rp. 2.500.000	51
4	Rp. 2.500.001 – Rp. 3.500.000	36
5	> Rp. 3.500.000	4
Total		95

Dari Tabel 13 tersebut dapat diketahui bahwa tingkat pengeluaran responden paling banyak berada di antara Rp. 1.700.001 – Rp. 2.500.000 dengan jumlah 51 responden. dan tingkat pengeluaran paling sedikit yang dipilih responden berada di antara Rp. 1.000.001 – Rp. 1.700.000 dan lebih dari Rp. 3.000.000 dengan jumlah masing-masing 4 responden.

Analisis Conjoint

Uji Signifikansi

Uji signifikansi diperlukan untuk menguji valid atau tidaknya conjoint analysis yang dilakukan dengan menggunakan korelasi Pearson's R dan Kendall's Tau. Jika nilai signifikansi yang dihasilkan <0,05 maka dinyatakan bahwa terdapat korelasi, begitu sebaliknya jika nilai signifikansi yang dihasilkan >0,05 maka tidak terdapat korelasi. Berikut ini hasil dari nilai korelasi.

Tabel 14 Uji Signifikansi

	Value	Sig.
Pearson's R	1.000	.000
Kendall's tau	1.000	.000

Berdasarkan hasil uji *Pearson's R* dan *Kendall's tau* didapatkan korelasi sebesar 1.000 dengan nilai signifikansi sebesar 0,000 yang artinya nilai korelasi antara *observed and estimated preferences* adalah signifikan (terdapat korelasi). Pada uji *Kendall's tau*, nilai korelasi yang dihasilkan adalah 1.000 dengan nilai signifikansi 0,000 sehingga dapat dinyatakan bahwa terdapat korelasi antara data prediksi dan data aktual.

Nilai Utilitas Setiap Level Atribut

Analisis Konjoin menghasilkan nilai utilitas pada masing-masing taraf atau level atribut pada setiap atribut. Nilai utilitas yang dihasilkan dalam Analisis Konjoin adalah nilai hasil perbandingan setiap level atribut dalam atribut tersebut.

Tabel 15 Nilai Utilitas

Atribut	Level Atribut	Utility Estimate
Sosial Ekonomi	Hubungan Kekeluargaan	.512
	Keterjangkauan Harga Tanah	-.512
Aksesibilitas	Ketersediaan Transportasi Umum	.233
	Kondisi Jalan	-.233
Lokasi	Kedekatan dengan Tempat Kerja	1.859
	Kedekatan dengan Ruang Terbuka Hijau	-1.120
	Kedekatan dengan Tempat Wisata	-.904
	Kedekatan dengan Sarana Perdagangan	.164
Lingkungan	Keamanan	-.391
	Hubungan Tetangga	.391

Berdasarkan hasil analisis konjoin akan dihasilkan nilai utilitas positif dan negatif. Nilai positif artinya level atribut tersebut lebih dipertimbangkan oleh responden. Pada Tabel 15 dapat dilihat bahwa pada atribut sosial ekonomi, hubungan kekeluargaan lebih dipertimbangkan. Atribut aksesibilitas, ketersediaan transportasi umum lebih dipertimbangkan dibandingkan kondisi jalan. Pada atribut lokasi, kedekatan dengan tempat kerja lebih dipertimbangkan daripada level atribut yang lain. Sedangkan pada atribut lingkungan hubungan tetangga lebih dipertimbangkan daripada keamanan.

Nilai Kepentingan Setiap Atribut

Nilai kepentingan adalah nilai yang berasal dari perbandingan setiap atribut sehingga dari nilai yang dihasilkan dapat diketahui atribut mana yang paling dianggap penting oleh responden.

Tabel 16 Nilai Kepentingan Setiap Atribut

Atribut	Importance Values
Sosial Ekonomi	16,792
Aksesibilitas	12,301
Lokasi	54,405
Lingkungan	16,502

Berdasarkan Tabel 16 dapat diketahui bahwa nilai kepentingan dari setiap atribut yang tertinggi adalah atribut lokasi dengan nilai 54,405, tertinggi kedua yaitu atribut sosial ekonomi dengan nilai 16,792, tertinggi ketiga yaitu atribut lingkungan dengan nilai 16,502, dan terakhir adalah atribut aksesibilitas dengan nilai kepentingan 12,301.

KESIMPULAN

Berdasarkan hasil analisis konjoin yang telah dilakukan dengan menggunakan aplikasi *IBM SPSS Statistic 25*, maka kesimpulan dari penelitian “Preferensi Masyarakat Tinggal di Permukiman Sempadan Pantai Kecamatan Bulak Kota Surabaya” menghasilkan faktor-faktor yang mejadi pertimbangan responden dalam menentukan tempat tinggal di permukiman sempadan pantai Kecamatan Bulak Kota Surabaya sebagai berikut:

- 1) Atribut “sosial ekonomi” pada level atribut “hubungan kekeluargaan”, yaitu masyarakat memilih bermukim di permukiman sempadan pantai karena dekat dengan keluarga, dipengaruhi faktor pernikahan dan juga memiliki warisan dari orang tua.
- 2) Atribut “aksesibilitas” pada level “ketersediaan transportasi umum”, karena

masyarakat membutuhkan transportasi umum untuk memudahkan aktivitas baik pergi atau pulang menuju dan dari sarana perdagangan, sarana pendidikan, sarana pariwisata, dan sebagainya.

- 3) Atribut “lokasi” pada level “kedekatan dengan tempat kerja”, karena masyarakat yang didominasi pekerjaan sebagai nelayan membuat preferensi mereka akan memilih tempat tinggal yang dekat dengan tempat kerja mereka yaitu di tepi pantai.
- 4) Atribut “lingkungan” pada level “hubungan tetangga”, yaitu masyarakat lebih mempertimbangkan hubungan tetangga yang baik, senang gotong royong, dan memiliki nilai-nilai religius.

DAFTAR PUSTAKA

Asyah, Annabel Noor.2014.*Penentuan Kriteria Permukiman Berdasarkan Preferensi Masyarakat Permukiman Kumuh di Sepanjang Sungai Ciliwung*. Skripsi. Surabaya: Institut Teknologi Sepuluh Nopember

Gudono.2017.*Analisis Data Multivariat*. Yogyakarta: BPFE

Haris, Emir. Aulia, Dwira Nirfalini & Utami, Wahyu.2020.*Preferensi Bermukim Masyarakat Kecamatan Medan Johor Kota Medan*. *Jurnal Ruang Luar dan Dalam FTSP*.1(1)

Hudri, Ahmad.2020.*Badai Politik Uang dalam Demokrasi Lokal*. Inteligencia Media

Ma’ruf, Hendri.2006.*Pemasaran Ritel*. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama

Priyandianto, N. R., & Manaf, A.2016.*Kajian Tingkat Keterjangkauan Dan Pola Preferensi Bermukim Masyarakat Berpenghasilan Rendah Dalam Mengakses Rumah Di Kecamatan Ngaliyan*.*Jurnal Teknik PWK (Perencanaan Wilayah Dan Kota)*.5(3):214-227

Sugiyono.2018.*Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*. Bandung. Alfabeda

Wijaya, I Nyoman Suluh. Azizah, A., & R, Turniningtyas Ayu.2018.*Preferensi Bermukim Masyarakat Perbatasan Kta dan Kabupaten Malang (Desa Ngijo Kecamatan Karangploso)*.*Jurnal Planologi*.15(2)